

ПРОБЛЕМЫ ПРИВАТИЗАЦИИ ЖИЛОГО ДОМА В СВЕТЕ НОВЫХ РЕФОРМ В УКРАИНЕ

Подавляющее количество жилых домов Украины находятся на балансе органов местного самоуправления и обслуживаются подведомственными им структурами. Учитывая то, что сегодняшнее жилищно-коммунальное хозяйство Украины находится в состоянии стагнации, необходимость рационального обслуживания жилого фонда стала одной из самых насущных проблем всех уровней власти в стране [1].

14.05.2015 г. Верховной Радой Украины был принят закон № 417-VIII «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку». Согласно этому закону органы местного самоуправления должны были до 1 июля 2015 г. разработать порядок списания с баланса министерствами, другими центральными органами исполнительной власти, государственными предприятиями и органами местного самоуправления многоквартирных домов, в которых расположены помещения приватной и других форм собственности [2]. Конечной целью данного закона является ликвидация коммунальных предприятий, которые в данный момент обслуживают жилые дома и передача этих домов на баланс ОСМД. В данный момент многие владельцы квартир сталкиваются с большим количеством проблем при создании ОСМД. Одной из таких проблем является отсутствие порядка передачи дома в управление ОСМД и списание его с баланса коммунального предприятия. Также стоит отметить, что Верховная Рада, приняв данный закон, переложила все обязательства по проведению текущего и капитального ремонтов, а также обслуживания дома на жильцов, сняв любую ответственность за него с исполнительных органов местного самоуправления.

Отсутствие законодательного регулирования создания ОСМД и передачи дома ему в управление привело к тому, что за 2016 г. с баланса коммунальных предприятий г. Одесса было списано только 30 домов [3].

Жилой фонд Украины на конец 2014 г. составлял 966,1 млн м² [4]. Со времен развала СССР, где все жилые дома были собственностью государства, ОСМД в основном создавались только на базе ново построенных домов. Обслуживание домов жилищно-эксплуатационными конторами (ЖЭК) привело к тому, что население стало крайне негативно отзываться об услугах, которые оказывали данные предприятия [5]. Огромное количество жалоб на ис-

полнителей услуг по содержанию дома и придомовой территории привело к необходимости реформирования данной отрасли и улучшению качества оказываемых услуг. Отсутствие возможности финансирования отрасли жилищно-коммунального хозяйства государством являлось одной из причин, по которой был принят закон, перекладывающий всю ответственность за обслуживание и ремонт дома на владельцев квартир этого дома. При этом следует отметить, что состояние основных фондов жилищно-коммунального хозяйства достигло уровня, при котором уже в ближайшем будущем будет невозможно предотвратить техногенные аварии [6]. Создание ОСМД на данный момент является основной задачей для владельцев квартир во всех жилых домах. Однако, при попытке создания ОСМД, возникает очень большое количество проблем.

В целом процедура создания ОСМД включает в себя следующие этапы [7]:

1. Создание инициативной группы.

Формирование инициативной группы обусловлено необходимостью наделения определенного количества собственников квартир дома правом заниматься документальным и функциональным сопровождением процесса создания ОСМД. Минимальная численность инициативной группы – 3 человека.

2. Формирование реестра собственников.

Реестр собственников жилых квартир необходим для информирования инициативной группы о точном списке людей, присутствие которых необходимо на учредительном собрании.

3. Созыв учредительного собрания.

Получив необходимую информацию о сособственниках, инициативная группа может перейти к подготовке и созыву учредительного собрания. Назначив дату проведения учредительного собрания, инициативная группа обязана проинформировать каждого сособственника об этом не менее чем за 14 дней до определенной даты. Уведомление должно быть оформлено в письменной форме.

4. Проведение учредительного собрания.

Заседание собрания ведёт председатель, который избирается большинством голосов присутствующих собственников или их представителей. Организация подсчёта голосов является неотъемлемой частью учредительного собрания. Для его реализации из числа собственников квартир можно выбрать счётную комиссию.

Решение на учредительном собрании принимается большинством голосов. При этом каждый собственник в ходе голосования имеет количество голосов, пропорциональное площади его квартиры или нежилого помещения в общей площади квартир и нежилых помещений, расположенных в жилом доме.

Стоит отметить, что после проведения учредительного собрания можно провести письменный опрос собственников, которые не голосовали на учредительном собрании.

5. Подготовка проекта устава ОСМД.

Одновременно с принятием решения о регистрации ОСМД, учредительное собрание утверждает его устав.

Устав является учредительным документом ОСМД. Устав объединения составляется в соответствии с типовым уставом, который утверждается центральным органом исполнительной власти, обеспечивающим формирование государственной жилищной политики и политики в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

6. Государственная регистрация ОСМД.

Процедура государственной регистрации ОСМД аналогична государственной регистрации юридических лиц.

В соответствии с Законом Украины «О государственной регистрации юридических лиц и физических лиц – предпринимателей», для проведения государственной регистрации ОСМД как юридического лица уполномоченному учредительным собранием лицу необходимо подать государственному регистратору следующие документы:

- заполненную регистрационную карточку на проведение государственной регистрации юридического лица;
- экземпляр оригинала (ксерокопию, нотариально заверенную копию) решения о создании ОСМД и утверждении его устава. Данным документом является протокол учредительного собрания;
- два экземпляра Устава ОСМД.

Кроме того, бывший балансодержатель многоквартирного дома или лицо, осуществлявшее управление многоквартирным домом до создания объединения, после государственной регистрации ОСМД в течение 3 месяцев должен передать ОСМД экземпляр технической и прочей предусмотренной законодательством документации на дом, а также документ, на основании которого многоквартирный дом принят в эксплуатацию, технический паспорт и планы инженерных сетей. Если такая документация отсутствует, бывший балансодержатель многоквартирного дома или лицо, осуществлявшее управление многоквартирным домом до создания объединения, в течение полугодия со дня государственной регистрации объединения восстанавливает ее за свой счет.

Фактически, на примере г. Одессы можно отметить практически полное отсутствие технических паспортов на жилые дома, обслуживаемые коммунальными предприятиями. На их балансе находится около 12 000 жилых домов. При этом технические паспорта имеются примерно на 30% домов. Цена нового технического паспорта колеблется от 10 000 до 50 000 грн. Следует отметить, что в тариф на СДПТ не входит покупка технического паспорта. Учитывая тот факт, что тарифы на СДПТ в г. Одессе были приняты в 2008 г., они не окупают даже текущие затраты по содержанию дома.

В Законе Украины также сказано, что собственники квартир жилого дома являются не только владельцами части дома и его инженерных сетей, а также и придомовой территории [8]. Сделано это для того, чтобы жильцы могли сами решать, что будет стоять на их придомовой территории – детская площадка, или же малая архитектурная форма, которая будет приносить доход с аренды территории. Стоит отметить, что акты землеотвода на дома коммунальной собственности отсутствуют в 100% случаев. Более того, кто выдаст документ, который передаст в собственность землю, которая сейчас находится во власти городского совета, до сих пор непонятно.

Также нельзя оставить без внимания тот факт, что около 40% жилого фонда г. Одесса – это постройки 1900-1950 гг., техническое состояние которых является очень большой проблемой. Капитальный ремонт одной такой постройки обойдется жильцам не менее 150 000 грн. При этом жильцами таких домов обычно являются социально незащищенные слои населения – пенсионеры. Естественно, что капитальный ремонт такого дома делать никто не будет.

Дальнейшая судьба домов аварийного и ветхого фонда остаётся загадкой. Очевидно, что ни одна управляющая компания не возьмется за управление таким жилым фондом. Следует отметить, что программой по стимулированию создания и деятельности объединений совладельцев многоквартирных домов г. Одессы на 2016-2018 гг. предусмотрено выделение денег из городского бюджета на капитальный ремонт жилых домов. Согласно этой программе за три года будет выделено 30 000 тыс. грн. на проведение ремонтных работ инженерных систем в домах, которые находятся в управлении КП «ЖКС» и передаются вновь созданным ОСМД. Помимо инженерных сетей внутри дома, также требуют ремонта и фасады зданий, их кровли и другие его составляющие. Кроме того, если запланированная финансовая помощь будет выделена на ремонт половины жилого фонда г. Одесса, на один дом получится 5 000 грн. Естественно, провести ремонт жилого дома на эти деньги не представляется возможным.

Кроме вложений в ремонт домов, городским советом также запланировано изготовление технических паспортов на дома, которые находятся в управлении КП «ЖКС» и будут передаваться в управление ОСМД и ЖСК [9]. Объемы бюджетного финансирования за три года составляют 4 800 тыс. грн, чего хватит на изготовление приблизительно 250 технических паспортов.

Отдельной и одной из наиболее важных проблем уже созданных ОСМД является способ управления домом и тариф на содержание дома и придомовой территории. Следует отметить, что пока неизвестно, какую прилегающую к дому территорию должно обслуживать ОСМД – при отсутствии акта землеотвода неизвестно, чем регулирует площадь этой территории.

На данный момент средний тариф на СДПТ по г. Одессе составляет около 2.32 грн за м² квартиры. Естественно, учитывая тот факт, что тариф был принят в 2008 г. и не окупает фактических затрат на содержание дома – новый тариф должен быть минимум в два раза больше.

Существует два способа управления домом:

- 1) силами ОСМД;
- 2) привлечение управляющей компании.

И тот, и другой способ, имеют свои плюсы и минусы, которые мы рассмотрим далее.

Управление домом силами ОСМД означает полный контроль над потоком денежных средств, аккумулируемых жильцами на расчётном счету ОСМД. Однако, в данном случае ОСМД вынуждено нести дополнительные затраты. В данном случае в штатное расписание ОСМД должны входить следующие лица:

- председатель;
- бухгалтер-экономист;
- дворник;
- уборщик;
- рабочий – хотя бы один высококвалифицированный специалист, который сможет выполнять как электромонтажные, так и слесарные, столярные работы.

Естественно, всем этим людям надо платить зарплату. Однако, для одного ОСМД эти затраты слишком высоки – ведь в данный момент в КП «ЖКС» один рабочий может обслуживать до 50 домов.

В данном случае в тариф на СДПТ будет входить зарплата обслуживающего персонала, плата за освещение мест общего пользования, налоги и такие затраты на рабочих, как спецодежда, приборы и т.д. И если большой высотный дом может себе позволить такие затраты, то для 5-этажных и более маленьких домов такой тариф будет слишком велик.

Выходом из этой ситуации может стать наём управляющей компании. Функции управляющей компании схожи с функциями КП «ЖКС», однако

при подписании с ними договора на обслуживание можно выбрать только те услуги, которые необходимы дому. В данный момент в Украине очень мало управляющих компаний, профессионально подходящих к выполнению своих обязанностей. Более того, некоторые недобросовестные руководители управляющих компаний агитируют жильцов подписывать с ними договор даже без передачи дома на баланс ОСМД. Подписавшие жильцы платят им деньги за обслуживание, а руководитель может просто исчезнуть, собрав эти деньги.

В случае найма управляющей компании, тариф для ОСМД всё равно устанавливается общим решением собрания. Управляющая компания называет сумму, за которую она согласна обслуживать этот дом. Помимо этой суммы в тариф могут входить такие статьи расходов, как:

- зарплата председателя;
- аккумулирование средств на текущий ремонт;
- освещение мест общего пользования;
- дератизация;
- дезинсекция;
- другие нужны дома.

Необходимо также отметить, городской совет устанавливает максимальные тарифы, которые могут быть возмещены льготным категориям граждан, которые проживают в ОСМД.

Несмотря на всё вышеперечисленное, при условии ответственного подхода к управлению жилым домом, ОСМД имеет ряд таких положительных качеств, как:

- Самостоятельное определение очередности проведения ремонтных работ;
- выбор подрядных организаций, обслуживающих дом, на конкурсной основе;
- самостоятельная установка тарифов исходя из потребностей дома и собственников квартир;
- получение более качественных услуг за счёт возможности влияния на подрядные организации;
- возможно установки счётчиков и, как следствие, значительная экономия денежных средств;
- оперативное решение возникших проблем;
- экономия на налогах – ОСМД, как неприбыльная организация, освобождена от уплаты ряда налогов;
- возможность получения дополнительного дохода для дома путём сдачи в аренду подвалов, чердаков, фасадных помещений и др.;
- повышение ответственности жильцов вследствие осознания того факта, что твоей собственностью является не только квартира, но и дом в целом.

Проанализировав последние законы в сфере жилищно-коммунального хозяйства можно сделать вывод, что, несмотря на издание законов, правовой путь их реализации до сих пор отсутствует. Также

стоит отметить, что, на наш взгляд, передача всех домов коммунальной собственности во владение жильцов не даст необходимого результата. Отсутствие квалифицированных управляющих компаний может привести к еще большему износу жилого фонда, который на данный момент в большой доле уже находится в изношенном состоянии. Отсутствие правового регулирования управления жилым фондом частными управляющими компаниями может привести к несоблюдению государственных норм в сфере ремонта и эксплуатации инженерных сетей жилых домов. Это может привести к авариям, последствия которых могут быть не только неприятны для жильцов, но и опасны для жизни. Например, несвоевременная проверка дымоотводных каналов нередко приводит к их засоренности и неудовлетворительному проветриванию жилых помещений, что может привести к отравлению угарным газом, взрыву газового оборудования и т.д.

Отсутствие институционального регулирования управляющих компаний может также привести к злоупотреблению служебным положением, обману жильцов и воровству личных средств.

Литература

1. **Серов О.** Проблемы жилищно-коммунального хозяйства в свете современных реформ экономики Украины / О. Серов // Экономические инновации. – 2015. – №62. – С. 148-156. 2. **Про особенности** здійснення права власності у багатоквартирному будинку [Електронний ресурс]: Закон України від 14.05.2015 р. № 417-VIII. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/417-19>. 3. **Про передачу** багатоквартирних жилих будинків, що обліковуються на балансі комунальних підприємств «Житлово-комунальний сервіс» м. Одеси в управління (на баланс) об'єднань співвласників багатоквартирних будинків [Електронний ресурс]: Рішення Одеської міської ради від 27.04.2016 р. № 613-III. – Режим доступу: <http://omr.gov.ua/acts/council/83395/>. 4. **Офіційний сайт** міністерства статистики України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2007/zf/zf_r/2006_r.htm. 5. **Серов О.** Шляхи розвитку локального ринку житлово-комунального господарства / О. Серов // Экономические инновации. – 2015. – №62. – С. 148-156. 6. **Инякин В.Н.** Минимизация последствий техногенных аварий в жилищно-коммунальном хозяйстве / В.Н. Инякин, В.В. Шевченко // Экономика промышленности. – 2010. – № 2. – С. 41-48. 7. **Информационный ресурс** для совладельцев многоквартирных домов [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.osbb-->

inform.com.ua/ru/2015/10/06/63/. 8. **Про об'єднання** співвласників багатоквартирного будинку [Електронний ресурс]: Закон України від 29.11.2001 р. № 2866-III. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2866-14>. 9. **Про затвердження** Міської цільової програми із стимулювання створення та діяльності об'єднань співвласників багатоквартирних будинків у м. Одесі на 2016-2018 роки [Електронний ресурс]: Рішення Одеської міської ради від 16.03.2016 р. № 453-III. – Режим доступу: <http://omr.gov.ua/acts/council/81347/>.

Серов О.О. Проблеми приватизації житлового будинку в світлі нових реформ в Україні

Стаття присвячена нинішньому стану житлово-комунального господарства України та проблемі реалізації Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку». Розглянуто основні фактори, які впливають на неможливість своєчасного виконання вищевказаного закону. Запропоновано шляхи вирішення сформованої проблеми.

Ключові слова: житлово-комунальне господарство, ОСББ, багатоквартирний будинок, право власності в будинку.

Серов А.О. Проблемы приватизации жилого дома в свете новых реформ в Украине

Статья посвящена нынешнему состоянию жилищно-коммунального хозяйства Украины и проблеме реализации Закона Украины «Про особенности осуществления права собственности в многоквартирном доме». Рассмотрены основные факторы, которые влияют на невозможность своевременного исполнения вышеуказанного закона. Предложены пути решения сформировавшейся проблемы.

Ключевые слова: жилищно-коммунальное хозяйство, ОСМД, многоквартирный дом, право собственности в доме.

Serov O. Problems of privatizations of an apartment house in the light of new reforms in Ukraine

The article is devoted to the current state of housing and communal services of Ukraine and the issue of the Law of Ukraine “About peculiarities of ownership in an apartment house”. The main factors affecting the impossibility of timely implementation of the above law are written. The ways of solving the existing problems are proposed.

Keywords: utilities, condominium, apartment building, ownership of the house.

Стаття надійшла до редакції 12.06.2016

Прийнято до друку 22.06.2016